



**Отчет**  
**управляющей компании «УК «Люмьер-комфорт»**  
**о выполнении условий договора за май 2022 г.**  
**ЖК «Монодом»**

**В период с 1 мая по 31 мая 2022 года**

**Организационные мероприятия**

1. Осуществление мероприятий по влажной уборке мест общего пользования (МОП);
2. Составление и размещение объявлений, ведение информационных каналов.
3. Отправка квитанций по электронной почте и доставка в почтовые ящики квитанций на бумажном носителе)
4. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе, подготовка документов для подачи в суд на должников)
5. Контроль технического обслуживания СКУД, системы видеонаблюдения, системы вентиляции, системы АППЗ;
6. Контроль за регламентным обслуживанием систем диспетчеризации компанией КССвязьмонтаж.
7. Контроль регламентного обслуживания систем АПС, СОУЭ, АППЗ компанией КССвязьмонтаж.
8. Контроль технического обслуживания лифтов компанией ОТИС.
9. Контроль за проведением электротехнических работ ИП Коростеков.
10. Работа по заявкам собственников жилья (включение/отключение воды, отопления, мелкий ремонт замков и т.п.).
11. Работа с собственниками жилья (принятие заявлений, составление актов, составление предписаний)
12. Контроль за соблюдением режима тишины, работами строительных бригад и вывозом строительного мусора.
13. Контроль работ по ремонту входной зоны водомерного узла (дверь, плиточное покрытие, организация водостока), по ремонту спуска в паркинг (замена дверного полотна, ремонт водостока, замена плиточного покрытия), по ремонту входа в паркинг с запасной лестницы.
14. Контроль за работами по мытью гранитной облицовки фасада до 2-го этажа.

**В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:**

1. Снятие показаний за отчетный период (май 2022г.)
2. Контроль параметров водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе горячего водоснабжения, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (еженедельно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств, в том числе и в паркинге.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой, проведена очистка дренажных приемков в паркинге.



### Работы по ИТП

1. Контроль за приборами.
2. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения ежедневно.
3. Отключение отопления в ЖК 17.05.2022г.

### Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга.
3. Составление замечаний, актов.
4. Проведение комплексных испытаний систем АПС, СОУЭ и противодымной вытяжной вентиляции совместно с представителем компании КССвязьмонтаж.

### Места общего пользования

1. Произведена мойка облицовочной плитки фасада ЖК по внешнему периметру.
2. Закреплен доводчик калитки малых ворот.
3. Закреплены нащельники (декоративные крышки фасадного остекления) на уровне 2-го этажа по периметру здания (9 штук).
4. Произведена замена ручки входной двери центрального входа.
5. Закреплены порталы лифтовых дверей на 6 и 7 этажах (4 шт.), на 10 этаже (1 шт.).
6. Проведен перенос и замена выключателя в мусорной камере
7. Проведена проверка работы 3-х лифтов на посторонние звуки, составлен акт.
8. Проведены работы по электроснабжению в рамках ТО и по заявкам.
9. Проведена проверка колодцев хозяйственно-бытовой и ливневой канализации.
10. Проведены работы по устранению течи сгона системы отопления в паркинге.
11. Произведен монтаж стационарной вертикальной лестницы для обеспечения доступа в помещение венткамеры над пандусом в паркинге.
12. Произведен ремонт (подклейка) плитки в тамбуре на 9 этаже.
13. Установлены (заменены) 2 съемных ограничительных столбика у главных ворот.
14. Установлены полусферы (3 шт. на пожарный въезд; 5 шт. у въезда во вторую арку)
15. Покрашены вазоны, ограничительные тумбы, полусферы.
16. Проведена герметизация двух проходных гильз для кабеля на кровле 11 этажа.
17. Заменены потолочные плитки в местах общего пользования на 2,4,7 и 11 этаже.
18. Проведена герметизация ливневой трубы на 9 этаже в МОП (у кв154).
19. Проведена замена доводчика на двери на запасную лестницу на 9 этаже.
20. Произведен ремонт настенного светильника на 2 этаже в МОП.
21. Произведена замена шпингалета на противопожарной двери 9 этаж МОП.
22. Проведен ремонт ворот гаража.
23. Определение источника протечки на 9 этаже в квартирном холле у кв.143. Проведен ремонт трубы ГВС в коллекторе 10 эт.
24. Проведена покраска главных ворот, ограждения спуска в паркинг во дворе.

### Санитарное содержание придомовой территории и МОП

1. Производится контроль санитарного состояния, согласно графикам уборки.
2. Проводилась уборка газонов от мусора вдоль ЖК, сбор мусора и подметание внутри двора, в проходах арок.
3. Проведена подсыпка земли в вазоны и посадка цветов (28 вазонов).
4. Осуществляется уборка паркинга и парковочных мест, согласно графику.



5. Ежедневно проводится влажная уборка МОП согласно графика.
6. Ежедневно производится санитарная уборка (помывка) мусорных баков 4 шт.
7. Проводится протирка пожарных шкафов и вентиляционных решеток в паркинге регулярно.
8. Регулярно производится вывоз бытового мусора подрядной организацией **АО Невский экологический оператор**. Бытовой мусор вывозился 30 раз, вывезено 101 бака ( $0,36 \cdot 101 = 36,36$  куб.м)
9. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадной в количестве 2 штук один раз в неделю, 4 раза за месяц.
10. Проведена уборка террас 2 и 11 этажа, прочистка лотков на террасе 2 этажа.
11. Проведена мойка облицовочной гранитной плитки по внешнему периметру ЖК.
12. Проводится ежедневное протирка ручек всех входных дверей, МОП, лифтов и т.д.
13. Проведен покос травы на газонах вокруг ЖК.

#### **Работа Административно-диспетчерской Службы**

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 44 заявки на проведение работ.
2. Установлен и соблюдается режим прохода на объект по предварительным заявкам собственников (134 заявок).
3. Ведение журналов осмотра фасадов, выдачи ключей, допуска гостей на территорию ЖК.
4. Проводились переговоры по предотвращению нарушений режима тишины, не соблюдению чистоты и порядка в местах общего пользования (18 заявок)

#### **Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

1. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП;
2. Принимались заявки на установку домофонов.
3. Проводилась работа с собственниками коммерческих помещений по предоставлению информации по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, также кондиционеров, индивидуальных договоров на оплату коммунальных ресурсов.
4. Ответы на письма Собственникам.
5. Проведены консультации по работе системы вентиляции в квартирах. Согласование работ по установке системы кондиционирования (1 заявка)
6. Составление предписаний на нарушение Правил пожарной безопасности при хранении предметов и вещей в паркинге (23 шт.)

#### **По управлению и финансовому менеджменту:**

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 10 до 18 часов.
2. Проводился прием бухгалтера
3. Расчет и выпуск квитанций за май 2022г.
4. Подготовлен иск в судебные инстанции по гарантийным проблемам к застройщику.